

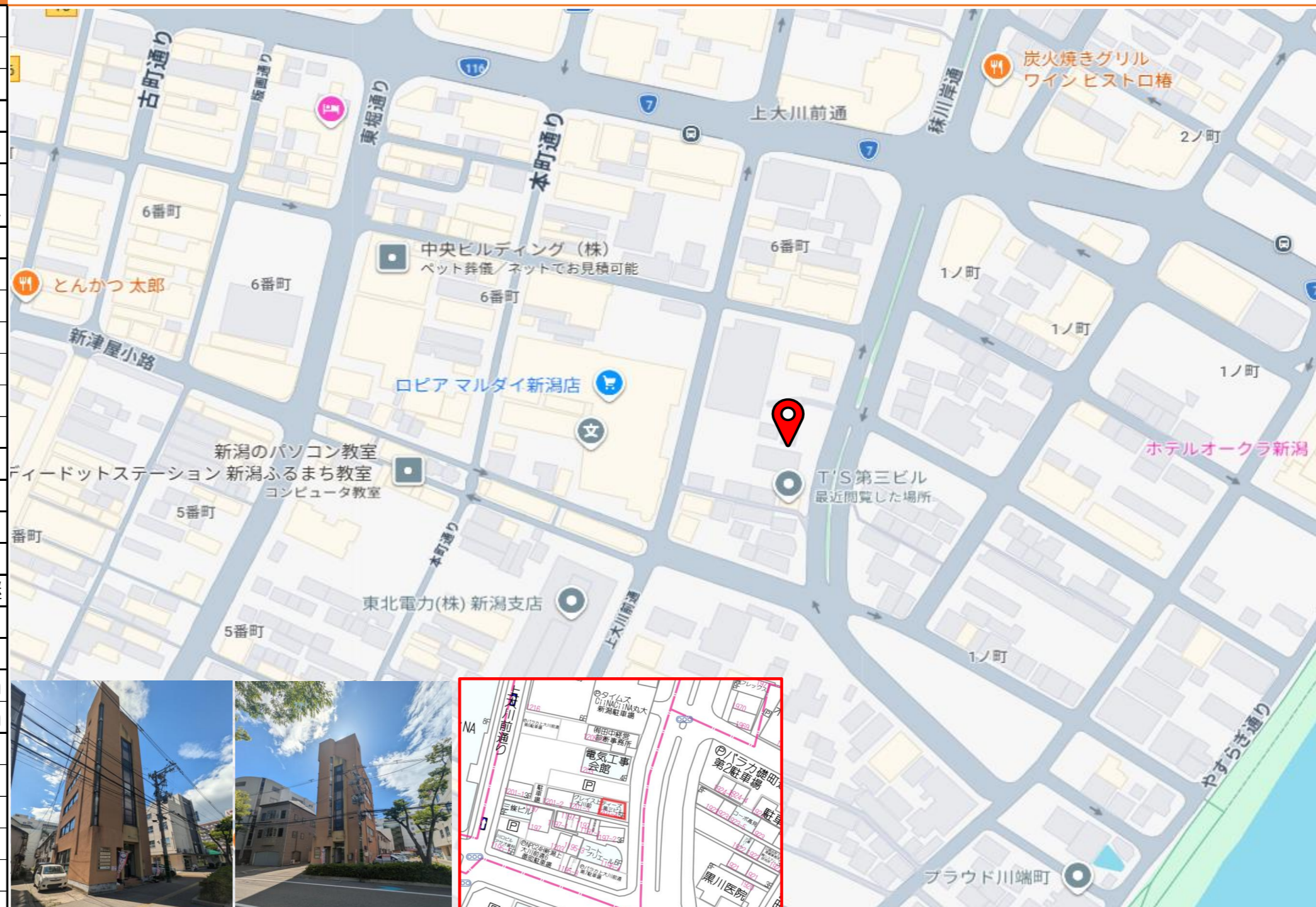
ビル 25,000,000 円

仲介(専属)

所在地 地番 新潟市中央区上大川前通六番町1201番4
 (住居表示) 新潟市中央区上大川前通六番町1201番4

おすすめポイント！ 1棟商業ビル、表面利回り10.74%、中央区上大川前通六番町エリア

土地概要	公簿面積	104.13	m ²	31.49	坪	
	実測面積	.	m ²	.	坪	
	他私道負担	無			m ²	
	地目	宅地	現況	賃貸中		
	間口	約10	m	奥行	.	m
建物概要	築年月	昭和 55 年 8 月	増改築	- 年		
	構造	鉄筋コンクリート造	階高	5 階建		
	建物面積	1階	55.50	m ²		
		2階	63.28	m ²		
		3階	63.28	m ²		
		4階	63.28	m ²		
		5階	63.28	m ²		
合計	308.62	m ²	93.35	坪		
総戸数	5	駐車場	- 台			
制限等	都市計画区域	市街化区域	用途地域	商業		
	建ぺい率	80 %	容積率	600 %		
	その他制限	準防火地域、駐車場整備地区				
	引渡し時期	相談	引渡し条件	賃貸借契約承継		
設備	電気	東北電力	ガス	都市ガス		
	水道	公営水道	下水	公共下水		
環境	新潟 小約	450 m	新潟 駅	約 1,700 m		
	寄居 中約	800 m	本町バス停	約 200 m		
備考・特記事項	・賃貸借契約承継(オーナーチェンジ)					
	・売主の契約不適合責任免責					
	・総フロア数5室 3室賃貸中・2室募集中					
	・現在家賃収入(月額) 223,796円(税別)					
	※現在表面利回り10.74%(諸費用を考慮する必要があります)					
	・満室想定家賃収入(月額)360,092円					
支払例(参考)	借入金	25,000,000 円	返済額(月)	70,571 円		
	※支払期間35年、金利 1.00%、ボーナス払い無し					
担当	野村 哲也	仲介料(報酬額)	1,221,000 円(税込)			



公社)新潟県宅地建物取引業協会会員 首都圏不動産公正取引協議会加盟

新潟県知事免許(4)第4863号

千代田設備グループ

株式会社千代田開発

〒951-8126

新潟市中央区学校町通一番町2番地 (白山神社まえ・新潟地方裁判所となり)

☎ 0120-0556-74 (まごころちよだ) TEL 025-378-0538 FAX 025-378-0539

ホームページ <http://chiyodakaihatsu.net/>

定休日:日曜日・祝日



棟名称・家屋番号	賃料	税額	税込み金額	敷金	入居日	用途	備考
1階	87,500 円	8,750円	96,250円	要確認	2022年12月	店舗	
2階	円			要確認			60,000円(税抜)にて募集中
3階	60,000 円	6,000円	66,000円	要確認	2023年1月	店舗	
4階	円			要確認			76,296円(税抜)にて募集中
5階	76,296 円	7,630円	93,926円	要確認	不明	法人	2019年に賃貸借契約更新履歴あり
月額	223,796 円						
年額	2,685,552 円						

満室想定(税抜)	満室想定表面利回り 17.28%
月額	360,092円
年額	4,321,104円

売買価格	25,000,000 円
表面利回り	10.74%

令和8年度固定資産・都市計画税 課税明細書より

	登記地積 課税地積	評価額 固定課税標準額 都計課税標準額	固定相当税額 都計相当税額	備考
土地 1201番4	104.13	11,347,462 4,800,475 5,748,407	67,206 16,095	宅地
家屋 1201番地4	126.22	7,368,451 7,368,451 7,368,451	103,158 20,631	鉄筋コンクリート造/アパート/昭和55年築
家屋 1201番地4	126.20	7,367,283 7,367,283 7,367,283	103,141 20,628	鉄筋コンクリート造/事務所/昭和55年築
家屋 1201番地4	56.20	3,280,833 3,280,833 3,280,833	45,931 9,186	鉄筋コンクリート造/店舗/昭和55年築
合計			385,976	